

Convenant bedrijventerreinen Noordoost Fryslân 2022-2035

Gemeente Achtkarspelen

Gemeente Dantumadiel

Gemeente Noardeast- Fryslân

Gemeente Tytsjerksteradiel

Versie 2.0 15 februari 2022

1. Inleiding

Regionale afstemming en regie

Het maken van regionale afspraken over bedrijventerreinen past in de beleidslijn zoals deze is ontwikkeld vanaf 2010, mede op grond van het landelijke Convenant Bedrijventerreinen en zoals die zijn doorwerking heeft gekregen in de provinciale Verordening Romte. Daarin is vastgelegd dat ruimtelijke plannen voor nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in een bedrijventerreinenplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. Daarmee geeft de provincie (samen met de gemeenten) invulling aan de bestuurlijke afspraken met het Rijk over de programmering van stedelijke functies, in dit geval bedrijventerreinen.

Uitgangspunt: economische ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik

De economische doelstelling, het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte aan bedrijven, koppelen we aan de doelstelling van zuinig ruimtegebruik. We willen met zorg om gaan met het landschap. In Noordoost Fryslân zijn mooie landschappen die een belangrijke landbouwkundige en recreatieve functie hebben. Die hebben eveneens een grote economische betekenis. Dat vergt ons op een zorgvuldige ruimtebenutting. Daarnaast blijven wij kritisch kijken naar de kwaliteiten van bestaande terreinen en de leegstand van gebouwen of kavels. Ons streven is dat bestaande terreinen optimaal worden benut.

Status rapport

In dit document leggen we op hoofdlijnen nieuwe afspraken vast voor de periode 2022 t/m 2035, uitgesplitst in een afspraak voor de korte termijn (2022 t/m 2025) en de lange termijn (2026 t/m 2035). Het doel is om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Voor de regio Noordoost Fryslân ligt daarbij het zwaartepunt op het faciliteren van het bestaande bedrijfsleven in de regio, in combinatie met het bieden van ruimte aan starters. Dat sluit overigens niet uit dat er voor bepaalde segmenten (niches) goede kansen zijn voor acquisities. Met deze afspraak, aan te merken als het regionale bedrijventerreinenplan, wordt invulling gegeven aan artikel 4.1.1, eerste lid, van de Verordening Romte Fryslân 2014.

In deze afspraken gaat het om bedrijventerreinen van 1 ha of meer. Individuele bedrijven die willen uitbreiden of een nieuwe locatie zoeken van minder dan 1 ha, vallen buiten de afspraken en worden op grond van bestaand beleid van gemeente en provincie beoordeeld. Hierbij is het uitgangspunt dat in en bij de dorpen naar aard en schaal kan worden ontwikkeld. Op deze wijze kan werkgelegenheid in de dorpen worden gefaciliteerd voor die bedrijven die daaraan 'verbonden' zijn. Solitaire bedrijfsvestigingen van meer dan 1 ha zijn wel onderdeel van de afspraken. Specifieke kantorenlocaties en perifere detailhandelslocaties (PDV) maken geen onderdeel uit van deze afspraken. Dat geldt ook voor natte industrieterreinen aan het Prinses Margrietkanaal. Deze terreinen vormen een bijzondere categorie voor specifieke watergebonden bedrijvigheid. Voor dit type bedrijvigheid is een zone aangrenzend aan het Prinses Margrietkanaal en aangrenzend aan het industrieterrein Westkern in beeld. Het gebied ligt tegenover het industrieterrein Skûlenboarch. Eerder is er voor dit gebied ten behoeve van deze functie een mer- onderzoek uitgevoerd door de provincie en de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Deze procedure is destijds gestopt. De afspraak tussen de betrokken overheden is dat de ruimtelijke procedure bij concrete belangstelling vanuit de markt wederom opgepakt kan worden. Het betreft één van de weinige potentiële watergebonden locaties aan het Prinses Margrietkanaal in Fryslân.

Adaptieve invulling

In het vorige convenant bedrijventerreinen is voor bepaalde terreinen ingezet op een adaptieve invulling. Het betreffende terrein werd deels bestemd en kreeg deels een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein, waarbij voor dat deel de oude bestemming werd gehandhaafd.

Met de nieuwe omgevingswet is het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid niet meer mogelijk. Voor dit convenant bedrijventerreinen gaan we het gehele terrein bestemmen. Bij de ontwikkeling van de terreinen zal rekening worden gehouden met een economisch- en ruimtelijk verantwoorde fasering.

2. Uitgifte afgelopen jaren

In de periode 2015 t/m 2020 is er in de regio Noordoost- Fryslân 41,2 hectare aan bedrijventerreinen uitgegeven. Per gemeente was dit;

Achtkarspelen	12,1 hectare	Noardeast- Fryslân	22,9 hectare
Dantumadiel	2,4 hectare	Tytsjerksteradiel	3,8 hectare

De uitgifte kwam hiermee aanzienlijk uit boven de prognose volgens het economische midden-scenario (TM scenario; 20 hectare) en lag als enige regio in de provincie Fryslân zelfs hoger dan het maximumscenario (GE scenario, 34 hectare).

3. Beschikbaar aanbod per 01-11-21

In onderstaande tabel staat het aanbod aan bedrijventerrein dat op 1-11-2021 terstond uitgeefbaar was (1 ha. voor de totale regio). Tevens is de hoeveelheid (harde en adaptieve) capaciteit uit het vorige Convenant aangegeven. Op de terreinen De Swette, Betterwird en Garyp Noard is deze capaciteit t/m 2021 nog niet in ontwikkeling gebracht tot uitgeefbaar bedrijventerrein. Op bedrijventerrein Lauwerskwartier is de harde capaciteit (4,2 ha.) de afgelopen jaren wel in ontwikkeling gebracht en volledig uitgegeven.

Gemeente	Kern	Terrein	Harde capaciteit	Adaptieve capaciteit	Terstond uitgeefbaar
Achtkarspelen	Surhuisterveen	Lauwerskwartier	0 ha. (restant)	4 ha.	0 ha.
	Kootstertille	Westkern	0 ha.	8 ha.	0,5 ha.
Dantumadiel	Feanwâlden	De Swette	1,5 ha.	2 ha.	0 ha.
Noardeast-Fryslân	Dokkum	Betterwird	6 ha.	4 ha.	0,5 ha.
Gemeente Tytsjerksteradiel	Burgum	Garyp Noard	4,2 ha.	4 ha.	0 ha.

4. Prognose en behoefte

In 2020 heeft de provincie aan onderzoeksbureau Louter opdracht gegeven voor een nieuwe prognose over de behoefte aan bedrijven-terreinen. Het rapport van Louter (2021) geeft een prognose voor de periode 2021 t/m 2035, gebaseerd op een aantal economische scenario's van het CPB. De prognose is mede gebaseerd op de kwalitatieve vraagraming per segment. Voor de regio Noordoost- Fryslân is de raming (in netto hectare) voor de korte termijn en lange termijn als volgt;

		periode 2021-2025	periode 2026-2035	totaal periode 2021-2035
Scenario	TM (transatlantic market)	31 ha.	33 ha.	64 ha.
	GE (global economy)	51 ha.	79 ha.	130 ha.

Gezien de uitgiftecijfers van de afgelopen jaren in Noordoost- Fryslân en het feit dat er in de gehele regio al geruime tijd nagenoeg geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn voor uitgifte, is de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels urgent. In onderstaande tabel is dit nader uitgewerkt in een programmering tot op terreinniveau.

Programmering bedrijventerreinen 2022-2035

Kern	Locatie	Hectare (netto)	Harde capaciteit (ha.)	Van adaptieve naar harde capaciteit (ha.)	Extra nieuwe ontwikkeling (ha.)	Periode	Bedrijvencategorie
Dokkum	Betterwird 3 fase 2	10	6	4	0	2022-2025	modern gemengd/industrie
Dokkum	Betterwird 3 fase 3	7	0	0	7	2026-2035	modern gemengd/industrie
Dokkum	zoeklocatie	2	0	0	2	2022-2025	woon-werk
Hallum	Ind.terrein Hallum	4 #	0	0	4	2022-2025	modern gemengd/industrie
Kollum	zoeklocatie	2	0	0	2	2022-2025	modern gemengd
Kollumerzwaag	Harm Smidswei	2	0	0	2	2022-2025	modern gemengd/w&w
Totaal gem. Noardeast- Fryslân		2022-2025 20 ha. 2026-2035 7 ha.	6	2022-2025 4	2022-2025 10 2026-2035 7		
Feanwâlden	De Swette	2	1,5	0,5	0	2022-2025	modern gemengd
Feanwâlden	De Swette	2	0	1,5	0,5	2026-2035	modern gemengd
De Westereen	Oostersingel	1,5	0	0	1,5	2022-2025	modern gemengd
Damwâld	naast winkelcentrum	1,5 #	0	0	1,5	2022-2025	modern gemengd/w&w
Damwâld	melkfabriek	1,2 #	0	0	1,2	2022-2025	modern gemengd/w&w
Broeksterwâld	zoeklocatie	2,5 #	0	0	2,5	2022-2025	modern gemengd
Broeksterwâld	zoeklocatie	1,5 #	0	0	1,5	2026-2035	modern gemengd
Totaal gem. Dantumadiel		2022-2025 8,7 ha. 2026-2035 3,5 ha.	1,5	2022-2025 0,5 2026-2035 1,5	2022-2025 6,7 2026-2035 2		
Buitenpost	De Swadde	4	0	0	4	2022-2025	modern gemengd

Harkema	Quakkenburg	3 (incl. 0,8 Betonwei)	0	0	3	2022-2025	modern gemengd/w&w
Surhuisterveen	Lauwerskwartier 3 ^e fase	4	0	4	0	2026-2035	modern gemengd
Zoekgebied	zoeklocatie	6	0	6	0	2026-2035	modern gemengd
Totaal Achtkarspelen gem.		2022-2025 7 ha. 2026-2035 10 ha.	0		2022-2025 7 2026-2035 10		
Burgum	Burgum West	1	0	0	1	2022-2025	modern gemengd
Quatrebras	Terrein dancing Quatrebras	2	0	0	2	2022-2025	modern gemengd/w&w
Garyp	Garyp Noard/Quatrebras	8	4	4	0	2022-2025	modern gemengd/industrie
Trynwâlden/Hurdegaryp	zoeklocatie	2	0	0	2	2026-2035	modern gemengd
Totaal Tytsjerksteradiel gem.		2022-2025 11 ha. 2026-2035 2 ha.	4	4	2022-2025 3 2026-2035 2		

deze getallen zijn indicatief. Partijen zijn nog in gesprek over de mate en vorm waarin aan de behoefte invulling wordt gegeven.

5. Aandacht voor bestaande voorraad

Strategische leegstand

Er is verkenning gedaan naar nog niet in gebruik genomen percelen, welke wel in bezit zijn van ondernemers. Het betreft hier nagenoeg alleen uitbreidingsruimte voor toekomstige groei. Uit de verkenning is naar voren gekomen dat ondernemers die nog beschikking hebben over uitbreidingsruimte deze niet willen afstaan. Deze is bedoeld voor de (toekomstige) ontwikkelruimte van de bedrijven. Er is op dat gebied in Noordoost Fryslân geen serieuze ruimtewinst te boeken.

Transformatie naar andere functie (afwaarderen)

Een aantal locaties in de regio zijn in beeld om op korte termijn te worden getransformeerd. Dit betekent dat de bedrijfsfunctie wordt omgezet in een niet- bedrijfsfunctie. Het betreft locaties in Dokkum, Feanwâlden en Surhuisterveen, waardoor in totaal 16,7 hectare aan de voorraad

bedrijventerreinen wordt onttrokken. Indien hiervoor bedrijven moeten verplaatsen, zal de daarvoor benodigde ruimte worden gecompenseerd op de nieuwe locatie.

Kern	Locatie	Hectare (netto)	
Dokkum	Hogedijken fase 1	1,5	
Dokkum	Mollema- locatie	3	
Dokkum	Betterwird (Prins- locatie)	7	
Feanwâlden	De Swette (Teeling- locatie)	3	
Surhuisterveen	Avek- locatie	2,2	

Leegstaande gebouwen

Voor een goede economische ontwikkeling zal er een voorraad bestaande bedrijfspanden beschikbaar moeten zijn.

Er is in de regio Noordoost- Fryslân geen sprake van leegstand die uitgaat boven een economisch gezonde maat van frictieleegstand.

6. Randvoorwaarde; elektriciteitsvoorziening

Door de aantakking van zonnepanelen op het elektriciteitsnetwerk staat de capaciteit van het netwerk in Fryslân onder druk. Dit levert her en der problemen op met de leveringszekerheid. Ook met betrekking tot nieuwe locaties voor bedrijven kan dit tot problemen leiden. Daarom is het van belang dat de elektriciteitsvoorziening op deze nieuwe locaties op orde is en bedrijven geen hinder ondervinden in de stroomvoorziening. Provincie en gemeenten zien het als een inspanningsverplichting om de netbeheerders te bewegen op korte termijn aan deze belangrijke randvoorwaarde voor economische ontwikkeling te voldoen en hun investeringen hierop te intensiveren.

7. Stikstof

Stikstof maakt een integraal onderdeel uit bij de ruimtelijke procedures ten behoeve van nieuwe bedrijventerreinen. Bekend is dat de nabijheid van het Natura 2000- gebied De Alde Feanen in dat kader van invloed is op de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein Garyp- Noard, nabij Burgum. Voor dit terrein zal in de eerste helft van 2022 een verkenning worden uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van het stikstofbeleid voor dit terrein, welke randvoorwaarden van toepassing zijn en welke maatregelen moeten worden genomen.

8. Evaluatie Convenant

De economische ontwikkeling en daaraan gekoppelde ruimtebehoefte van bedrijven is een dynamisch proces. Daarom is het noodzakelijk regelmatig het convenant te toetsen aan de actuele situatie op de markt van bedrijventerreinen. Het onderhavige convenant zal in 2024 worden geëvalueerd, of zoveel eerder indien de economische ontwikkelingen c.q. stand van de voorraad bedrijventerreinen daartoe aanleiding geven.